

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

| | |
|---------------------|---|
| Agendapunt: | 5 |
| Onderwerp: | Ontwerp verklaring van geen bedenkingen appartementen Pniël locatie |
| Datum: | 12 maart 2019 |
| Portefeuillehouder: | dhr. A. Schuurman |
| Decosnummer: | 891 |
| Informant: | Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233 |

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit 21 woningen op het perceel Ruitenborghstraat/ Bloemendalstraat/Schoolstraat Dalfsen (Pniël locatie).
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding:

Op 17 december 2018 heeft u besloten om akkoord te gaan met de stedenbouwkundige invulling voor het perceel Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat/Schoolstraat in Dalfsen (Pniël locatie). Deze stedenbouwkundige invulling houdt in dat hier een appartementengebouw bestaande uit 21 woningen met de bijbehorende voorzieningen wordt gebouwd. De eigenaar van het perceel woonstichting VechtHorst heeft nu een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van dit appartementengebouw. Dit bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De woonstichting heeft aangegeven het bouwplan te willen realiseren via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning is dan alleen met een uitgebreide procedure, via een projectafwijkingbesluit te verlenen. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van u vereist.

Argumenten:

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

Het weigeren van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is alleen mogelijk als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Kortheidshalve wordt voor de onderbouwing verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, waarin de verschillende ruimtelijke aspecten worden behandeld. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook bij het (ontwerp-)besluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan gevoegd.

1.2 Aanvraag omgevingsvergunning gebaseerd op vastgestelde stedenbouwkundige visie

Op 17 december 2018 heeft u de stedenbouwkundige visie voor de invulling van het perceel Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat/Schoolstraat in Dalfsen (Pniël locatie) vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning waarvoor nu de verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd is hierop gebaseerd.

1.3 Een verklaring van geen bedenkingen van u is verplicht

U heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan past niet binnen een categorie op deze lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van u noodzakelijk.

2.1 U beoordeelt de binnengekomen zienswijzen

Als er zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan worden ingediend, worden deze door ons aan u voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen. Wij doen dan een voorstel aan u al dan niet het besluit te nemen of definitief een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, besluit u met dit voorstel de ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 De omgeving kan zienswijzen indienen

Woonstichting VechtHorst heeft voor het vaststellen van de stedenbouwkundige invulling van de Pniël locatie al uitgebreid gesproken met de omwonenden die eerder bezwaren kenbaar hebben gemaakt tegen het appartementengebouw op deze locatie. De insteek was om te onderzoeken of de bezwaren kunnen worden weggenomen. Dit is gelukt door bijvoorbeeld het bouwplan aan te passen. Ondanks dat woonstichting VechtHorst is tegemoet gekomen aan de bezwaren van deze omwonenden, kunnen ook anderen alsnog een zienswijze indienen.

1.2 Appartementengebouw in strijd met geldende bestemmingsplan

Het perceel waar woonstichting VechtHorst het appartementengebouw wil realiseren ligt in het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" en heeft daarin de bestemming "Maatschappelijk". Deze bestemming is primair bedoeld voor zogeheten maatschappelijke doeleinden. Het gewenste

bouwplan past niet binnen deze bestemming, omdat het primair bedoeld is voor het wonen (al dan niet met ondersteunende zorg). Bovendien ligt het bouwvlak niet op de juiste plek en is de bouwhoogte van het appartementengebouw hoger dan nu is toegestaan. Door de procedure projectafwijking-besluit wordt deze strijdigheid opgeheven.

Alternatieven:

- Het is mogelijk dat u besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en u dit goed motiveert. Wij moeten de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Wettelijk gezien is het echter aan de initiatiefnemer om te kiezen tussen het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Bij beide planologische besluiten worden dezelfde ruimtelijk relevante aspecten overwogen.

Duurzaamheid:

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding voor uitbreiding). Omdat het appartementengebouw nieuw wordt gebouwd, moet het voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder wordt het appartementengebouw gasloos gebouwd. Elk appartement wordt voorzien van een warmtepomp op basis van de buitenlucht. Woonstichting VechtHorst heeft installateur Morrenhof-Jansen uit Dalfsen laten uitzoeken in hoeverre er geluidsoverlast te verwachten is van de buitenunits van de warmtepompen die op het dak van het gebouw worden geplaatst. Uitgaande van de hoogste stand (is de meeste geluidsproductie) van de warmtepomp, blijkt dat de installatie (ruim) binnen de grenzen blijft van de hoeveelheid geluid die geproduceerd mag worden in de dag- en nachtsituatie.

Financiële dekking:

Woonstichting VechtHorst betaalt leges voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade in rekening wordt gebracht bij de woonstichting.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt na uw besluit samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Vervolg:

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Via het RIS wordt de gemeenteraad dan geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning met tekeningen;
2. Ruimtelijke onderbouwing.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2019, nummer 891;

overwegende dat,

- op 1 maart 2019 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw op het perceel Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat/Schoolstraat (Pniël locatie) in Dalfsen;
- het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag omgevingsvergunning van het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan met een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het bouwplan niet past binnen de voorwaarden van de op 25 november 2013 vastgestelde lijst van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
- een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voordat deze aanvraag vergund kan worden;
- de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t :

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit 21 woningen op het perceel Ruitenborghstraat/Bloemendalstraat/Schoolstraat Dalfsen (Pniël locatie).
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 15 april 2019.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater